

**TINJAUAN YURIDIS PEMILIKAN TANAH DENGAN STATUS
HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI JUAL
BELI DENGAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) DISERTAI
PERNYATAAN DAN KUASA MENJUAL**
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS)

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister
Program Magister Kenotariatan**



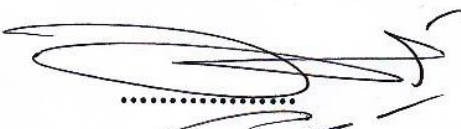


Oleh :
RATNA DYAH PURWANINGSIH
S.351.208.035

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2015**

**TINJAUAN YURIDIS PEMILIKAN TANAH DENGAN STATUS
HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI JUAL
BELI DENGAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) DISERTAI
PERNYATAAN DAN KUASA MENJUAL**
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS)

DISUSUN OLEH :
RATNA DYAH PURWANINGSIH
NIM : S.351.208.035

Telah disetujui oleh Tim Pembimbing :
Dewan Pembimbing

Jabatan	Nama	Tanda tangan
Tanggal		
1. Pembimbing I	<u>Dr. I Gusti Ayu KRH, SH, MM.</u> NIP : 197210082005012001	
2. Pembimbing II	<u>Purwono Sungkowo R, SH, MH</u> NIP : 196106131986011001	
3. Pembimbing Eksternal	<u>Dr. Mulyoto, S.H., M.H.</u>	

Mengetahui :
Ketua Program Magister Kenotariatan

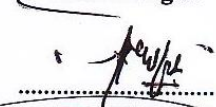
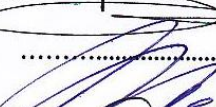

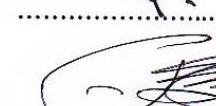

Burhanudin Harahap, SH, MH, MSI, Ph.D
NIP : 1960071619850031004

**TINJAUAN YURIDIS PEMILIKAN TANAH DENGAN STATUS
HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI JUAL
BELI DENGAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) DISERTAI
PERNYATAAN DAN KUASA MENJUAL**

(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS)

**DISUSUN OLEH :
RATNA DYAH PURWANINGSIH
NIM : S.351.208.035**

Telah disetujui oleh Tim Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda tangan
Tanggal		
1. Ketua	: <u>M. Najib Imanullah, SH., MH., Ph.D.</u> NIP. 19590803 198503 1 001	
2. Sekretaris	: <u>Dr. I Gusti Ayu KRH, S.H., M.M.</u> NIP. 19721008 200501 2 001	
3. Penguji	: <u>Dr. Dioko Wahyu W, S.H., M.S.</u> Pembanding NIP. 19520511 198003 1 002 Internal	
4. Penguji	: <u>Dr. M. Irnawan Darori, SH., MM.</u> Pembanding Eksternal	
5. Anggota	: <u>Purwono Sungkowo R, SH., M.H.</u> NIP. 19610613 198601 1 001	

Mengetahui :



Direktur Program

Prof. Dr. M. Furgon Hidayatullah, M.Pd
NIP. 19600727 198702 1 001

Ketua Program Magister Kenotariatan

Burhanudin H, SH., MH., MSI., Ph.D
NIP. 19600716 198503 1 004

PERNYATAAN

NAMA : RATNA DYAH PURWANINGSIH
NIM : S.351208035

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul “ **Tinjauan Yuridis Pemilikan Tanah Dengan Status Hak Milik Oleh Warga Negara Asing Melalui Jual Beli Dengan Pinjam Nama (*Nominee*) Disertai Pernyataan Dan Kuasa Menjual (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps)** ”, adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tersebut. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Sebelas Maret dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Surakarta, 21 Agustus 2015

Yang membuat pernyataan,



RATNA DYAH PURWANINGSIH

MOTTO

“Hidup dengan kejujuran dan harga diri, walaupun dibungkus dengan kulit kesengsaraan dan kesulitan, lebih bernilai daripada hidup dengan kemewahan dan kemapanan yang dibungkus dengan kulit korupsi dan ketidakjujuran”

(H. Soewarno)

“Udara dan kesehatan adalah nikmat yang tidak dapat diharga dan dinilai dengan sesuatu apapun, syukurilah semua itu melalui pelangi kebijakan yang ikhlas dan kebajikan untuk sesama tanpa memandang covernya”.

(Penulis)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa ta'ala atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis memperoleh kekuatan untuk menyelesaikan tesis yang berjudul “ **Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Dengan Status Hak Milik Oleh Warga Negara Asing Melalui Jual Beli Dengan Pinjam Nama (*Nominee*) Disertai Pernyataan Dan Kuasa Menjual (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps) ”.**

Penulisan tesis ini merupakan dorongan dari keinginan penulis untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada dibidang hukum pertanahan khususnya mengenai putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps sesuai dengan hukum tanah nasional dan nilai-nilai keadilan serta akibat hukum terhadap perjanjian pinjam nama (*nominee*), pernyataan, kuasa menjual dan para pihak yang terkait, untuk itu penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah. Disamping hal tersebut, penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulisan tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan serta dukungan dari para pembimbing dan berbagai pihak. Banyak pihak yang berperan besar dalam memberikan bantuan sampai selesainya tesis ini, untuk itu penulis ucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S, selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum

Universitas Sebelas Maret Surakarta.

4. Bapak Burhanudin H., S.H., M.H., MSI., Ph.D, selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penelitian.
5. Ibu Dr. I Gusti Ayu KRH, S.H, M.M, selaku Pembimbing I dalam penulisan tesis yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, pencerahan, saran dan masukan serta catatan-catatan kritis yang sangat berguna sehingga tesis ini dapat selesai dengan baik
6. Bapak Purwono Sungkowo Raharjo, S.H, M.H selaku Pembimbing II dalam penulisan tesis, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, dan saran serta memberikan koreksi terhadap penulisan tesis ini sehingga tesis ini dapat selesai dengan baik.
7. Bapak M. Najib Imanullah, SH., MH., Ph.D., selaku ketua penguji yang telah memberikan banyak masukan, saran dan bimbingan kepada penulis dalam penyusunan tesis.
8. Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.H., yang telah memberikan waktu, tenaga, dan bimbingan serta memberikan berbagai masukan dalam menyusun tesis ini.
9. Bapak Dr. Muhammad Irnawan Darori, S.H., M.M. yang telah memberikan waktu, tenaga, dan bimbingan serta memberikan berbagai saran dan masukan kepada penulis dalam menyusun tesis ini.
10. Bapak Dr. Djoko Wahyu W, S.H., M.S., selaku penguji internal, yang telah meluangkan waktu dan tenaga dalam memberikan bimbingan dan saran kepada penulis dalam penulisan tesis.
11. Segenap Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama pendidikan yang sangat berguna bagi penulis.

12. Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membantu kelancaran penulis dalam perkuliahan dan pengurusan administrasi.
13. Bapak dan Ibu tercinta yang selalu ada untuk penulis, memberikan dukungan, doa yang tulus, semangat, dan ilmu kepada penulis sehingga penulis lebih bersemangat menyelesaikan penyusunan tesis ini.
14. Kakakku tersayang yang telah memberikan nasehat, semangat dan doa untuk penulis.
15. Ayahku sayang, yang selalu mengantar dan menemaniku ketika konsultasi dan bimbingan dosen sampai larut-larut dan jauh, terimakasih banyak.
16. Seluruh teman-teman Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Angkatan I, kelas A dan kelas B yang telah memberikan bantuan semangat dan dukungan kepada penulis serta kebersamaan dalam berjuang sehingga penyusunan tesis ini bisa selesai.
17. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusi support, perhatian dan bantuannya kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna baik dari segi substansi maupun teknik penulisan, oleh karena itu kritik dan saran dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi penyempurnaan penulisan hukum selanjutnya. Semoga tesis ini memberikan manfaat kepada semua pihak, baik untuk penulisan, akademisi maupun masyarakat umum.

Surakarta, 21 Agustus 2015

ATNA DYAH PURWANINGSIH

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Perumusan Masalah	10
3. Tujuan Penelitian	10
4. Manfaat Penelitian	11
BAB II LANDASAN TEORI	12
A. Hak Atas Tanah	12
1. Pengertian Hak Atas Tanah	12
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	15
a. Hak Milik (HM)	15
b. Hak Guna Usaha (HGU)	17
c. Hak Guna Bangunan (HGB)	18
d. Hak Pakai	20

	e. Hak Sewa	23
B.	Warga Negara Asing	24
	1. Pengertian Warga Negara Asing	24
	2. Hak Dan Kewajiban Warga Negara Asing	26
C.	Jual Beli	27
	1. Pengertian Jual Beli	27
	2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli	28
	3. Terjadinya Jual Beli	31
D.	Pinjam Nama (<i>nominee</i>)	31
E.	Surat Pernyataan dan Kuasa Menjual	34
	1) Surat Pernyataan	34
	2) Kuasa Menjual	35
	3) Pengertian Pemberian Kuasa	36
	4) Jenis-jenis Pemberian Kuasa	37
	5) Bentuk-bentuk Pemberian Kuasa dan berakhirnya	39
F.	Teori Negara Hukum	40
G.	Teori Keadilan	44
H.	Teori Hukum Progresif	47
I.	Teori Sistem Hukum	51
BAB III	METODE PENELITIAN	53
	A. Jenis Penelitian	53
	B. Spesifikasi Penelitian	55
	C. Jenis dan Sumber Data	56
	D. Teknik Pengumpulan Data	56
	E. Teknik Analisis Data	58
	F. Kerangka Berpikir	60
	G. Penelitian Yang Relevan	62
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65

	A. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :	
	82/PDT.G/2013/PN.DPS Sesuai Dengan Hukum Tanah	
	Nasional dan Nilai-Nilai Keadilan	65
	1) Duduk Perkara	66
	2) Putusan Pengadilan	72
	3) Pembahasan	73
	B. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>),	
	Pernyataan dan Kuasa Menjual Berdasarkan Hukum	
	Tanah Nasional	103
BAB V	PENUTUP	126
	A. Kesimpulan	126
	B. Implikasi	127
	C. Saran	128
	DAFTAR PUSTAKA	129

DAFTAR LAMPIRAN

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS

ABSTRAK

Ratna Dyah Purwaningsih. S.351208035. 2015. **Tinjauan Yuridis Pemilikan Tanah Dengan Status Hak Milik Oleh Warga Negara Asing Melalui Jual Beli Dengan Pinjam Nama (*nominee*) Disertai Pernyataan Dan Kuasa Menjual (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps)**, Tesis Program Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS sesuai dengan hukum tanah nasional dan nilai-nilai keadilan juga untuk mengetahui akibat hukumnya terhadap perjanjian pinjam nama (*nominee*), pernyataan, kuasa menjual dan para pihak yang terkait.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus dan pendekatan undang-undang. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder melalui studi dokumen berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif analitis.

Hasil penelitian diketahui bahwa putusan pengadilan negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS yang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, Bali (Turut Tergugat) mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5135/Kerobokan Kelod, seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) kembali atas nama I Nyoman Sutapa (Tergugat I) dan dijual lelang kemudian hasilnya digunakan untuk mengembalikan investasi Penggugat, tidaklah sesuai dengan hukum tanah nasional. Sebab dalam hukum tanah nasional yaitu Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa tanah jatuh pada Negara. Akan tetapi putusan tersebut telah sesuai dengan nilai-nilai keadilan khususnya bagi Penggugat (Warga Negara Asing) sebagai pencari keadilan. Akibat hukum terhadap perjanjian pinjam nama (*nominee*), pernyataan dan kuasa menjual menjadi batal demi hukum, kemudian tanahnya jatuh pada negara. Penggugat maupun Tergugat I tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut, baik secara yuridis maupun sosiologis. Sedangkan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Berdasarkan uraian tersebut, maka seyogyanya seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah bisa menjadi lebih bijak dan berhati-hati dalam melayani atau membuat suatu perjanjian atau akta-akta lain. Warga Negara Asing yang hendak berinvestasi di Indonesia sebaiknya menggunakan cara-cara yang legal atau sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.

Kata Kunci : jual beli tanah hak milik, warga negara asing, perjanjian pinjam nama

ABSTRACT

*Ratna Dyah Purwaningsih. S.351208035.2015. **Judicial Review of Land Ownership With Juridical Status Property Rights By Foreigners Through Purchase With Loan Name (nominee) Accompanied Statement and Authorization to Sell (Analysis Denpasar District Court Decision Number : 82 / Pdt.G / 2013 / PN.Dps).** The Graduate Program in Notary, the Faculty of Law, Sebelas Maret University, Surakarta 2015.*

The objectives of this research are to determine the Denpasar District Court decision Number : 82 / PDT.G / 2013 / PN.DPS compliance with national land laws and the values of justice as well as to determine the legal consequences of the agreement to borrow the name (nominee), the statement, the power to sell and the parties concerned.

This research included in normative law research by case approach and legislation approach. The type of data used secondary data through document studies in form of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials, then analyzed using descriptive analytical techniques.

The results of this research revealed that the Denpasar district court decision Nounber : 82 / PDT.G / 2013 / PN.DPS who ordered the National Land Agency Badung regency, Bali (Co-Defendant) returns the Property Rights Certificate Number : 5135 / Kerobokan Kelod, covering an area of 1,450 M2 (one thousand four hundred and fifty square meters) back in the name of I Nyoman Sutapa (Defendant I) and sold at auction then use the results for Plaintiffs investment returns, not in accordance with the national law of the land. Because the national law of the land, Article 26 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law states that the land falls on the State, however the decision was in accordance with the values of justice, especially for the Plaintiff (foreign nationals) as a seeker of justice. The legal consequences of the agreement to borrow the name (nominee), the statements and the power to sell becomes null and void. Plaintiff and Defendant I no longer have the right to the land, both legally and sociologically. While the rights of others burdens due to the cancellation of the agreement keep continues.

Based on these descriptions, then there should a Notary / Land Deed Officer could be more prudent and cautious in the service or make an agreement or deeds of others. Foreigners who want to invest in Indonesia should use legal means or in accordance with prevailing regulations in Indonesia.

Keywords : buying and selling land property rights, foreign nationals, loan agreement name